

本报告依据中国资产评估准则编制

中农发种业集团股份有限公司拟资产转让事宜涉及的
中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司
位于昌平区小汤山镇常兴庄村南 2 号楼

资产评估报告

中铭评报字[2024]第 16135 号

(共二册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二四年九月二十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020166202401193
合同编号:	中铭评合字[2024]第16096号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中铭评报字[2024]第16135号
报告名称:	中农发种业集团股份有限公司拟资产转让事宜涉及的中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼
评估结论:	25,704,000.00元
评估报告日:	2024年09月28日
评估机构名称:	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
签名人员:	石俊杰 (资产评估师) 会员编号: 14230068 纪鹏龙 (资产评估师) 会员编号: 11210155
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年10月10日

总 目 录

第一册 中农发种业集团股份有限公司拟资产转让事宜涉及的中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南 2 号楼·资产评估报告（含资产评估报告附件）

第二册 中农发种业集团股份有限公司拟资产转让事宜涉及的中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南 2 号楼·资产评估说明

本册目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件	23



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变

中农发种业集团股份有限公司拟资产转让事宜涉及的中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南 2 号楼·资产评估报告

化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



中农发种业集团股份有限公司拟资产转让事宜涉及的
中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司
位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼
资产评估报告摘要

中铭评报字[2024]第 16135 号

中农发种业集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“中农发种业”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用准则规定适宜的方法，按照必要的评估程序，对中农发种业拟资产转让事宜涉及的中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司（以下简称“中农发种业北京农牧分公司”）位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼在2024年7月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据2024年8月26日中农发种业《总经理办公会议纪要》显示，中农发种业拟资产转让涉及的中农发种业北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼，因此委托本公司对中农发种业北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼进行评估。

二、评估目的：确定中农发种业北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼于评估基准日的市场价值，为中农发种业拟资产转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：中农发种业北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼。

四、评估范围：中农发种业北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼，建筑面积为2,040.00 m²，建成于1995年，混合结构；对应土地使用权面积5,912.00平方米，用地性质为出让，土地用途为办公。房地合一的账面原值为6,704,212.64元，账面净值为2,644,265.96元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2024年7月31日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格



标准。

七、评估方法：在房地分估的情况下建筑物采用成本法，对应土地使用权采用基准地价系数修正法；在房地合估的情况下采用市场法。本次评估分别采用成本法（对应土地采用基准地价系数修正法）、市场法两种方法进行。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以市场法的评估结果作为评估报告使用结果。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼在持续使用等的假设前提下评估结论具体如下：

（一）市场法评估结果

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项	目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	房地产	264.43	2,570.40	2,305.97	872.07
2	合计	264.43	2,570.40	2,305.97	872.07

（二）成本法（对应土地使用权采用基准地价系数修正法）评估结果

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项	目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	房地产	264.43	1,751.01	1,486.59	562.19
2	合计	264.43	1,751.01	1,486.59	562.19

（三）最后取定的评估结果

两种评估测算方法分别从不同的角度对评估对象市场价值进行了反映。对两种评估方法的评估结果综合分析，成本法测算评估对象在评估基准日的更新重置成本或复原重置成本并综合考虑可能引起不动产贬值的主要因素，估算各种贬值，相较于成本法而言，市场法更能适时、准确地反映当地房地产市场状况等因素对房地产价格的影响，因此本次对房地产评估结果采用市场法评估结果作为评估结论。

基于以上因素，本次选用市场法结果作为最终评估结论，即：2,570.40万元。

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据中农发种业北京农牧分公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在权属瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据中农发种业北京农牧分公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（四）重大期后事项

根据中农发种业北京农牧分公司的承诺，自评估基准日至资产评估报告日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据中农发种业北京农牧分公司的承诺，委估资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

纳入本次评估范围内的委估资产位于昌平区小汤山镇常兴庄村南 2 号，周边主要为农耕地，经营和配套性项目主要有小桔灯幼儿园、华能集团公司培训中心、中国移动学院、常兴庄渔场、中国联通党校等少量且为个别企业和居民配套。周边居民分布主要由常兴庄村、小东流村、小赴任庄村、赴任辛庄村等村民构成，无规模化和成熟化的配套商业设施设备。委估资产临常后路，该道路属于支路，距离最近的公交设施约 1.3 公里，步行约需要 15 分钟左右，对外交通便捷度相对较一般。整体上看，人流量较为稀疏，商业繁华度属于一般。资产的土地使用权面积为 5,912.00 m²，其地上建筑面积为 2,040.00 m²，实际容积率仅有 0.35。本次评估过程中，对该项资产的历史报审资料和审批的相关资料进行了详细查询和反复验证，从委托人提供



的资料来看，该房产在建设过程中和审批中可能存在手续后补的情形，因此我们对北京市规划和自然资源委员会昌平分局发出《协助调查函》（农发种业函字[2024]36号）请求协查其原始规划和是否有重新规划的要求，经该单位给出的口头回复并无明确信息，故本次评估仅以所掌握的实际资料即容积率为 0.35 为基础进行测算和修正，并未考虑除此之外的其他可能的规划对评估结果的影响。此外，经企业相关人员咨询北京市不动产登记事务中心房地产相关销售情况，该房地产虽然容积率较低，但不能通过房地分开销售的情况进行转让。

（八）本评估结论中未考虑委估资产在以后的过户当中可能产生的各项税费，包括但不限于契税、土地增值税等，具体税费应以税务机关的税务清算为准。

（九）本资产评估报告是在委托人及产权持有人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十）本次评估结论为含增值税价值。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2024 年 7 月 31 日起至 2025 年 7 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，中农发种业应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2024 年 9 月 28 日，为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中农发种业集团股份有限公司拟资产转让事宜涉及的
中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司
位于昌平区小汤山镇常兴庄村南 2 号楼
资产评估报告正文

中铭评报字[2024]第 16135 号

中农发种业集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“中农发种业”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用准则规定适宜的方法，按照必要的评估程序，对中农发种业拟资产转让事宜涉及的中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司（以下简称“中农发种业北京农牧分公司”）位于昌平区小汤山镇常兴庄村南 2 号楼在 2024 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为中农发种业集团股份有限公司，产权持有人为中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

名称：中农发种业集团股份有限公司

统一社会信用代码：91110000710925016E

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：北京市西城区西单民丰胡同 31 号 5 幢 318 室

经营场所：北京市西城区西单民丰胡同 31 号 5 幢 318 室

法定代表人：何才文

注册资本：108219.8663 万人民币

经营期限：1999-08-13 至 无固定期限

纳税人主体资质：增值税一般纳税人

经营范围：许可项目：主要农作物种子生产；农作物种子经营；转基因农作物种子生产；农作物种子进出口；农药批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：控股公司服务；非主要农作物种子生产；粮食收购；粮油仓储服务；食用农产品批发；货物进出口；工程和技术研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；化肥销售；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；花卉种植；蔬菜种植；水果种植。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）产权持有人概况

名称：中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司

统一社会信用代码：911101141026573377

类型：其他股份有限公司分公司(非上市)

住所：北京市昌平区小汤山镇常兴庄村南 600 米

经营场所：北京市昌平区小汤山镇常兴庄村南 600 米

负责人：高峰

注册资本：/

经营期限：1994-10-31 至 无固定期限

纳税人主体资质：增值税一般纳税人

经营范围：种植蔬菜、花卉、水果；养殖水产品；农业技术及产品的技术开发、技术转让、技术服务；销售饲料；经济信息咨询（不含中介服务）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的规定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人之间为总分公司关系。

二、评估目的

确定中农发种业北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼于评估基准日的市场价值，为中农发种业北京农牧分公司拟资产转让事宜提供价值参考意



见。

该经济行为已于2024年8月26日中农发种业《总经理办公会议纪要》文件的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为中农发种业北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼，涉及的评估范围为中农发种业北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼。具体的资产项目内容以中农发种业北京农牧分公司根据填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过中农发种业北京农牧分公司确认的资产项目均在本次评估范围内。

（二）委估资产情况

1. 法律状况

中农发种业北京农牧分公司申报的房地产，截至评估基准日，已办理《房屋所有权证》（证号：X京房权证昌字第 633608 号），房屋所有权人为“中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司”，为其单独所有，规划用途为办公，总层数为 4 层，所在层为 1-4 层，建筑面积 2,040.00 m²，混合结构；已办理《国有土地使用证》（证号：京央昌国用（2015）出第 00007 号），使用权人为“中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司”，规划用途为办公，使用权类型为出让，使用权面积为 5,912.00 m²，终止日期至 2048 年 12 月 10 日。

截至评估基准日，评估对象未出租、无抵押等事项。

2. 实物状况

纳入本次评估范围内中农发种业北京农牧分公司申报的房地产建筑面积合计 2,040.00 平方米。房地产坐落于北京市昌平区小汤山镇常兴庄村南 2 号楼 1 至 4 层全部，房屋为企业自建，混合结构，建成于 1995 年，评估基准日已取得房屋权属证明。装修标准：室内水泥墙面、部分乳胶漆粉刷，铝合金窗户，木门、玻璃门，水磨石地面。配套设施：通水、通电、通路、通讯、配套设施条件较差。评估基准日时房屋处于闲置状态，未设定抵押等他项权利。

3. 经济状况

中农发种业北京农牧分公司持有的位于昌平区小汤山镇常兴庄村南 2 号楼，南临其他合作社用地，西临其他合作社用地，北临其他合作社用地，东临其他合作社用地，周边主要为临街商铺，商业繁华度一般。公交站有 C118 路、905 路、984 路、



快速直达线 77 路、643 路等交通便捷度一般；公园有：小汤山现代农业科技示范园等；学校有：中国移动学院等，商业有：北京九华山庄贵宾楼酒店、北京东方温泉酒店等，商业繁华度一般。

四、价值类型

（一）价值类型

本次评估采用持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续使用在本报告中是指委估资产的使用方式会按其现有用途持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2024 年 7 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是中农发种业、中农发种业北京农牧分公司根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

2024 年 8 月 26 日中农发种业《总经理办公会议纪要》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第



三次会议通过)；

2. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改)；

4. 《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号公布, 根据 2020 年 11 月 29 日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订)；

5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号, [2001])；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, [2005])；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；

10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权发[2009]941 号)；

11. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64 号)；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日)；

13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日第二次修订)；

15. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部 税务总局财税〔2018〕32 号)；

16. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)；

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016 年修订版)；



18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

(四) 权属依据

1. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；
2. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 市场询价资料；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料。

(六) 其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制制度及质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 产权持有人提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 中农发种业与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 中农发种业北京农牧分公司相关人员访谈记录；
5. 委托人、产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及产权持有人承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；



8. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；
9. 《房地产评估规范》（GBT50291-2015）；
10. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
11. 产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”，故房地产评估应按照《资产评估执业准则—不动产》、参考《房地产评估规范》，根据当地房地产市场状况、评估目的及评估对象特点等选取适宜的评估方法。我们在本次评估中选择确定评估方法时，主要用于以下方面予以考虑：

1. 市场法：是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，将委估房地产与在同一市场中具有相同使用价值、区位环境相似的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参考房地产的交易情况、市场状况、房地产状况差异，修正得出委估对象在评估基准日房地产价值。评估对象为位于昌平区小汤山镇常兴庄村南 2 号的办公楼，周边近期同类房地产交易案例较多，故可以选取市场法；

2. 收益法：是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。本次评估具体采用的是报酬资本化法，通过预测评估对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到评估对象价值或价格。由于评估对象主要为办公用途，对于周边类似规模、用途出租案例较少，因此不选用收益法；

3. 假设开发法：是指预测开发项目按评估基准日的房产市场价值、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续的开发成本、后续销售费用、后续管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和得到的开发项目价值。评估对象的房屋及附属物主要功能为办公，无重新规划建设的预期，故假设开发法不适用于本次评估；

4. 成本法：是测算评估对象在评估基准日的更新重置成本或复原重置成本并综合考虑可能引起不动产贬值的主要因素，估算各种贬值。将更新重置成本或复原重



置成本减去各种贬值得到评估对象价值或价格的方法。被评估资产的各项成本可以计算得出，且委估资产容积率较小，土地市场升值幅度大，因此本次可以采用房地分估模式，对地上建筑物采用成本法评估。委估资产在房地分估模式下，土地使用权的评估方法选择如下：

根据《资产评估执业准则—不动产》、参考《城镇土地评估规程》，通常评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。土地使用权评估应按照《资产评估执业准则—不动产》、参考《城镇土地评估规程》，根据当地土地使用权市场状况、评估目的及委估宗地特点等选取适宜的评估方法。我们在本次评估中选择确定评估方法时，主要从以下方面予以考虑：

1) 市场比较法：该方法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似的土地买卖、租赁案例与委估资产加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区位、实物及权益因素等差别进行修正，求取委估资产在评估期日的地价的方法。委估宗地所在区域公开交易的同类型土地或者类似类型土地的交易案例较少，无法寻找到满足要求的且数量足够的可比实例，因此不适用市场比较法评估；

2) 剩余法：是指预测开发项目按评估基准日的房产市场价值、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续的开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和得到的开发项目价值。委估宗地已完成开发建设，因此不适宜采用剩余法进行评估；

3) 基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价、路线价、标定地价等政府公示地价及其成果，按照替代原则，将委估资产的区位条件和实物条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取委估资产在评估期日价格的方法。委估对象所在区域公布的基准地价距离本次评估基准日虽然已超过3年，但按《城镇土地评估规程》要求并未超过6年，该基准地价对该区域内的地价仍有较强的指导性，可利用基准地价修正体系对待估宗地各项用地条件进行分析，因此适宜采用基准地价系数修正法进行评估；

4) 收益还原法：是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将委估资产在未来每年的纯收益折算为评估期日收益综合的一种方法。委估资产区域内该类用地多为自建自用，出租案例较少，其收益或者潜在收益难以量化，



无法通过所在区域土地的租金水平合理确定委估宗地的土地总收益，因此委估宗地不适用收益还原法评估；

5) 成本逼近法：以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本原则是把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地增值收益，从而求出土地价格。待估宗地所在区域无近年来的征地案例和征地标准可供参考，即使有少量征地案例也无法获取公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

结合本次评估目的，委估资产在房地分估模式下，土地使用权采取基准地价系数修正法能反映当前市场状况，因此采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估采用市场法、成本法（其土地使用权采用基准地价系数修正法）进行评估，确定评估对象的房地产价格。

（二）评估方法的介绍

1. 房地合一：市场法

市场法是将委估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产交易的已知价格作适当的修正，以此估算委估房地产价值的方法。将委估房地产与在同一市场中、具有相同使用价值、区域环境相似的三个类似房地产交易实例加以比较对照，参照房地产的交易情况、市场状况、房地产状况差异，修正得出委估对象在评估基准日的房地产价值。

计算公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：V---评估对象价值；

VB---可比交易实例价格；

A---交易情况修正系数；

B---交易日期修正系数；

C---区位因素修正系数；

D---实物因素修正系数；

E---权益状况修正系数。

2. 房地分估



(1) 建筑物采用成本法

A. 复建成本（重置全价）确定

采用成本法评估房屋建筑物，即在原地持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定复建成本（重置全价），经了解核实产权持有人为农业行业，增值税不可抵扣，则计算公式如下：

重置全价 = 含税建安综合造价 + 含税前期及其他费用 + 资金成本 + 合理利润

B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费是指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取，如招投标费等。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如建设单位管理费等支出。

前期及其他费用（含税价）= 建筑工程合计（含税价）× 费率（含税）

C. 资金成本的确定

委估资产在整体项目正常建设工期内占用资金的筹资成本，即利息。对于工程造价较大的、建设期在六个月以上，按评估基准日中国人民银行公布的《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2024 年 7 月 22 日公布的贷款市场报价利率（LPR）》计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

资金成本 = (含税建安综合造价 × (1 + 含税期间费用率)) × 利率 × 合理工期 / 2 + 含税建安综合造价 × 含税前期及其他费用率 × 利率 × 合理工期

D. 重置全价的确定：

重置全价 = 含税建安综合造价 + 含税前期及其他费用 + 资金成本 + 合理利润

E. 成新率的确定

采用理论成新率和打分法成新率相结合的方法综合确定成新率。权重分别为 40% 和 60%。即：

a. 理论成新率的确定

理论成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

或 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

b. 打分法成新率的确定

完损等级的测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分为三部分 15 类。其中：



结构部分五类：基础、承重结构、非承重体、屋面、楼地面；装修部分四类：门窗、外墙面、内墙面、顶棚；设备部分六类：电照明、水卫、通风、通讯、供配电、其他。通过建筑物造价中上述15类各占比重，确定不同结构形成建筑各因素的标准分值，再根据现场勘查的实际状况，确定各部分评估完好分值。根据此分值确定完损等级。

打分法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

c. 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+打分法成新率×60%

F. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 土地使用权采用基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估基准日价格的方法。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2022]12号），从2021年1月1日起施行新的出让国有土地使用权基准地价。适用于办公类用地的公式如下：

楼面熟地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

(一) 接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有人清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评



估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的资产状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与中农发种业北京农牧分公司或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向中农发种业北京农牧分公司提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产所处环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设

持续使用在本报告中是指被评估资产会按评估基准日目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在其剩余经济寿命年限内（或法定剩余使用期限内）于原地继续使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人的待估资产造成重大不利影响。

4. 评估范围仅以中农发种业北京农牧分公司提供的评估申报表为准，未考虑中农发种业北京农牧分公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼在持续使用等的假设前提下评估结论具体如下：

（一）市场法评估结果

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项	目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	房地产	264.43	2,570.40	2,305.97	872.07
2	合计	264.43	2,570.40	2,305.97	872.07

（二）成本法（对应土地使用权采用基准地价系数修正法）评估结果

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项	目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	房地产	264.43	1,751.01	1,486.59	562.19
2	合计	264.43	1,751.01	1,486.59	562.19

（三）最后取定的评估结果

两种评估测算方法分别从不同的角度对评估对象市场价值进行了反映。对两种评估方法的评估结果综合分析，成本法测算评估对象在评估基准日的更新重置成本或复原重置成本并综合考虑可能引起不动产贬值的主要因素，估算各种贬值，相较于成本法而言，市场法更能适时、准确地反映当地房地产市场状况等因素对房地产价格的影响，因此本次对房地产评估结果采用市场法评估结果作为评估结论。

基于以上因素，本次选用市场法结果作为最终评估结论，即：2,570.40 万元。

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据中农发种业北京农牧分公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在权属瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据中农发种业北京农牧分公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（四）重大期后事项

根据中农发种业北京农牧分公司的承诺，自评估基准日至资产评估报告日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据中农发种业北京农牧分公司的承诺，委估资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形



纳入本次评估范围内的委估资产位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号，周边主要为农耕地，经营和配套性项目主要有小桔灯幼儿园、华能集团公司培训中心、中国移动学院、常兴庄渔场、中国联通党校等少量且为个别企业和居民配套。周边居民分布主要由常兴庄村、小东流村、小赴任庄村、赴任辛庄村等村民构成，无规模化和成熟化的配套商业设施设备。委估资产临常后路，该道路属于支路，距离最近的公交设施约1.3公里，步行约需要15分钟左右，对外交通便捷度相对较一般。整体上看，人流量较为稀疏，商业繁华度属于一般。资产的土地使用权面积为5,912.00 m²，其地上建筑面积为2,040.00 m²，实际容积率仅有0.35。本次评估过程中，对该项资产的历史报审资料和审批的相关资料进行了详细查询和反复验证，从委托人提供的资料来看，该房产在建设过程中和审批中可能存在手续后补的情形，因此我们对北京市规划和自然资源委员会昌平分局发出《协助调查函》（农发种业函字[2024]36号）请求协查其原始规划和是否有重新规划的要求，经该单位给出的口头回复并无明确信息，故本次评估仅以所掌握的实际资料即容积率为0.35为基础进行测算和修正，并未考虑除此之外的其他可能的规划对评估结果的影响。此外，经企业相关人员咨询北京市不动产登记事务中心房地产相关销售情况，该房地产虽然容积率较低，但不能通过房地分开销售的情况进行转让。

（八）本评估结论中未考虑委估资产在以后的过户当中可能产生的各项税费，包括但不限于契税、土地增值税等，具体税费应以税务机关的税务清算为准。

（九）本资产评估报告是在委托人及产权持有人及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（十）本次评估结论为含增值税价值。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 未经评估机构审阅相关内容, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可使用。

(七) 本评估结论是在以2024年7月31日为评估基准日时, 对该公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时, 不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告”, 本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年, 即从2024年7月31日起至2025年7月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 中农发种业应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

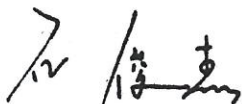
本评估报告正式提出日期为2024年9月28日, 为评估结论形成的日期。

资产评估机构: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

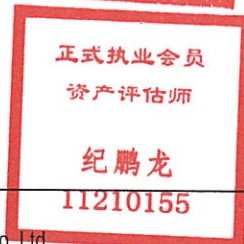
法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件复印件；
- 附件二：委托人及产权持有人《营业执照》复印件；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件四：委托人和相关当事方的承诺函原件；
- 附件五：国有资产产权登记证（或登记表）复印件；
- 附件六：账面值与评估值差异较大的原因说明；
- 附件七：《资产评估师承诺函》原件；
- 附件八：评估机构《营业执照》复印件；
- 附件九：评估机构备案文件复印件；
- 附件十：单位会员电子证书；
- 附件十一：签字资产评估师资格证书复印件；
- 附件十二：其他重要文件复印件。

中农发种业集团股份有限公司

总经理办公会议纪要

(2024年)第12期

综合部

2024年8月26日

研究处置小汤山房产评估机构选聘事宜

2024年8月22日,何才文董事长主持召开第12次总经理办公会议。

会议同意选聘中铭国际资产评估(北京)有限公司对小汤山房产价值进行评估。

主持:何才文

出席:李大伟、胡海涛、于雪冬、张友化

列席:祁曙明、李芳、常日辉,赵仕英、顾军、唐苏娜

记录:李鑫

送:公司领导班子成员

发:公司各部门、相关企业



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 911101141026573377

名称 中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司

类型 其他股份有限公司分公司(非上市)

营业场所 北京市昌平区小汤山镇常兴庄村南600米

负责人 高峰

成立日期 1994年10月31日

营业期限

经营范围 种植蔬菜、花卉、水果；养殖水产品；农业技术及产品的技术开发、技术转让、技术服务；销售饲料；经济信息咨询（不含中介服务）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年 01月 09日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



中华人民共和国
房屋所有权证

X京 房权证 昌 字第 633608 号

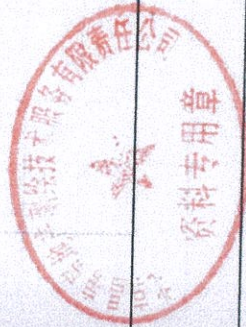
房屋所有权人	中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼1至4层全部			
登记时间	2014-11-28			
房屋性质				
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	2040.00		
	合计	2040.00		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

北京市房屋登记表

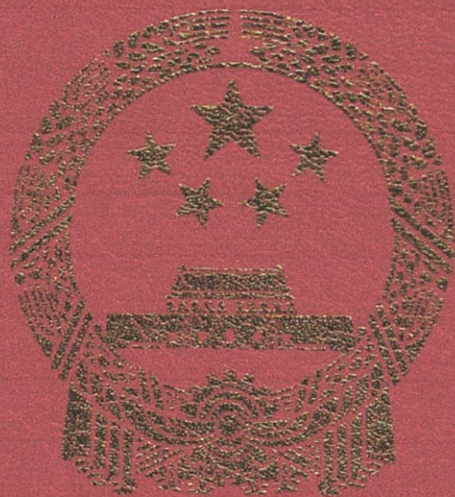
第 1 页

面积单位: 平方米 (m²)

落 址	昌平区小汤山镇常兴庄村南			图 号	1-2-9-73(1)-
所有权人	中农发种业集团股份有限公司北京农收分公司			地 号	1078.40
产 别	国有产	房屋用途	办公	楼房建筑占地面积	2040.00
楼房建筑面积	楼房建筑面积	宗地面积	2040.00	楼平房建筑占地面积	2040.00
房屋层数	所在层数	部位及房号	结构	建成年份	套数
4	1-4	混合	1995		
房屋总数	其中	室内建筑面积 (含阳台)	阳台	共有分摊建筑面积	使用面积
		1078.40			
小 计		2040.00			
另 有		2040.00			
		m ² 不在以上总建筑面积以内			



日期: 2000年7月15日
 填表人: 姚莉
 检查人: 谷建军
 填表日期: 2014年11月21日
 北京市房地产权测绘所监制

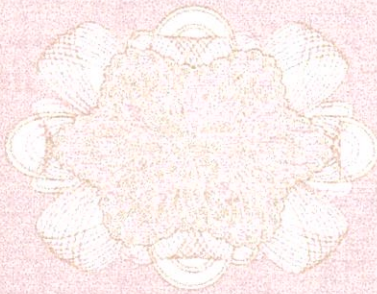


中华人民共和国
国有土地使用证

京央昌 国用 (2015 出) 第 00007 号

土地使用权人	中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司		
座 落	昌平区小汤山镇常兴庄村南		
地 号	110114110001GB00279	图 号	1-2-9-73(1)
地类 (用途)	办公	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2048 年 12 月 10 日
使用权面积	5912 M ²	其中	
		独用面积	5912 M ²
		分摊面积	1 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)

2015 年 10 月 9 日

宗地附图

单位: m, m²

宗地编号: 110114110001GB00279

地籍图号: I-2-9-73 (1)

权利人: 中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司



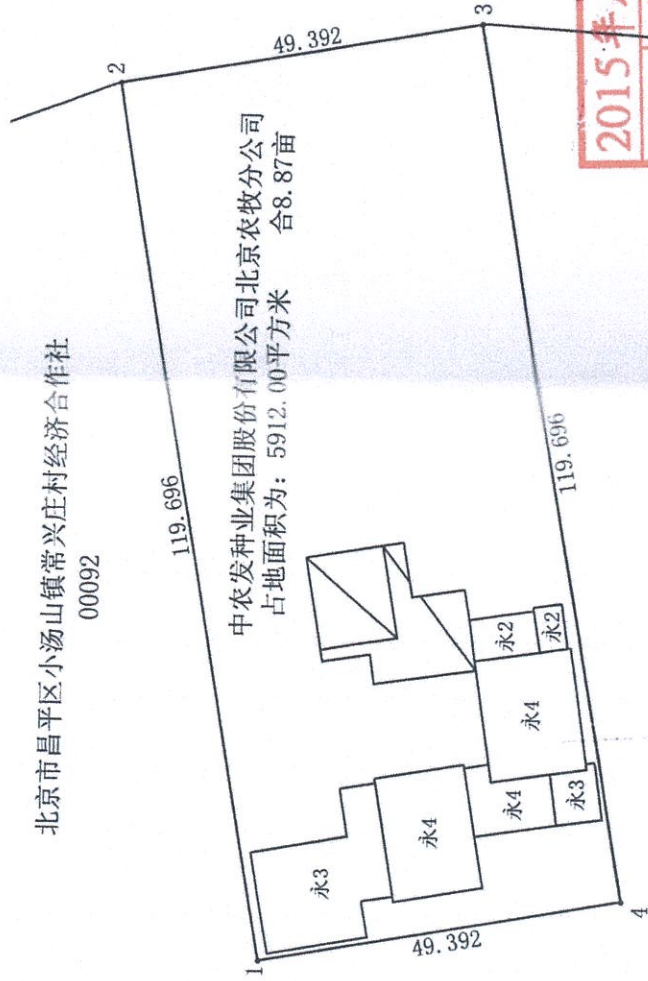
北京市昌平区小汤山镇常兴庄村经济合作社
00092

中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司
占地面积为: 5912.00平方米
合8.87亩

北京市昌平区小汤山镇
大赴任庄村经济合作社
00099

北京市昌平区小汤山镇
常兴庄村经济合作社
00092

北京市昌平区小汤山镇常兴庄村经济合作社
00092



2015年度测绘成果专用章			
测甲018	北京昌工程测绘技术有限公司	证书编号	证书分类 资质等级
		1100228	测绘 甲级
有效期至2015年4月10日止			审核员: 郭伟

绘图日期: 2015年4月10日

审核日期: 2015年4月10日

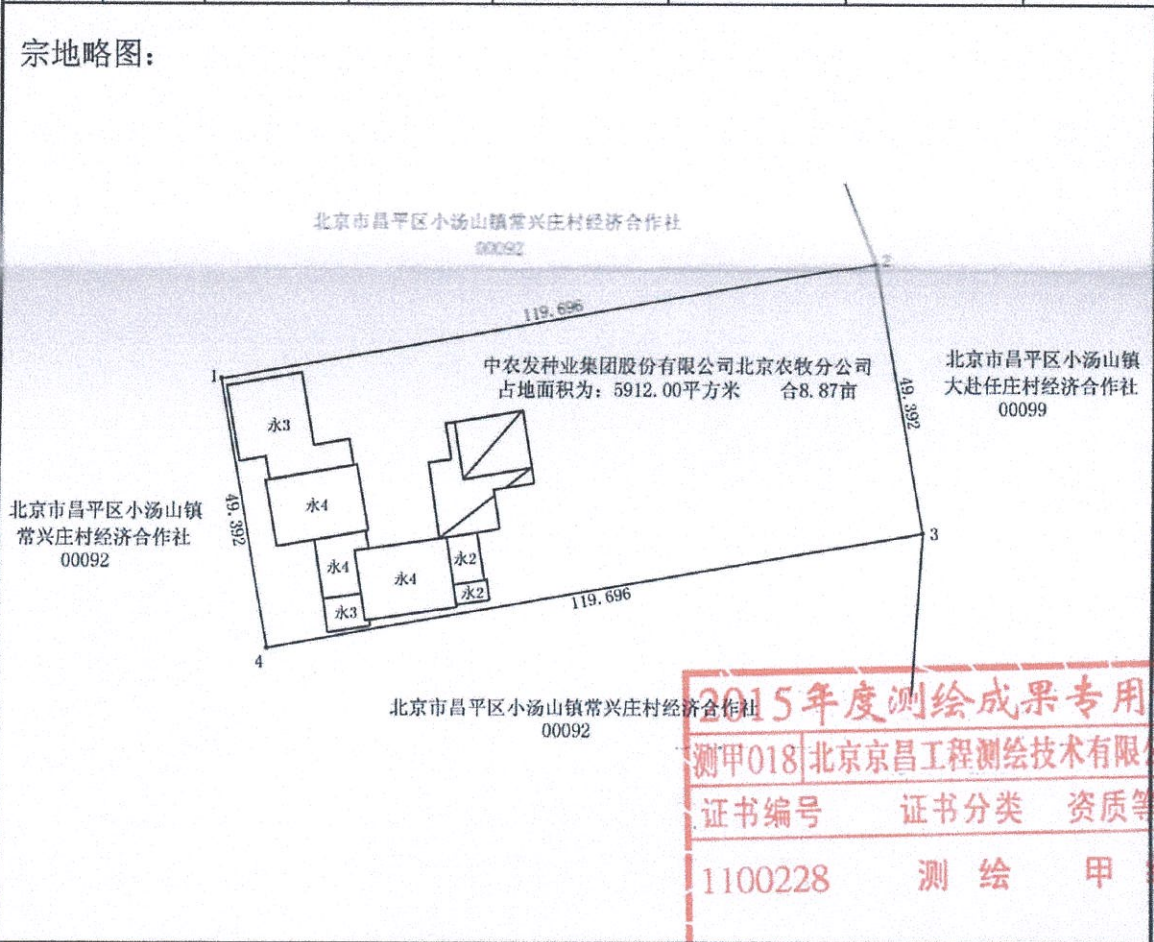
1:1000

宗地界址点坐标成果表

地籍号: 110114110001GB00279

坐标系: 北京地方坐标系

界址点编号		标志类型	等级	坐 标		边 长
①	②			x (m)	y (m)	
J6017	1	钢钉		333065.152	506254.999	119.696 49.392 119.696 49.392
J6016	2	水泥桩		333086.108	506372.846	
J6019	3	水泥桩		333037.479	506381.493	
J6018	4	钢钉		333016.523	506263.646	
J6017	1	钢钉		333065.152	506254.999	



填表人: 冷青钰

注: 界址点编号中①代表以街坊为单位编定的界址点号;
②代表以宗地为单位编定的界址点号。



记 事

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



委托人承诺函

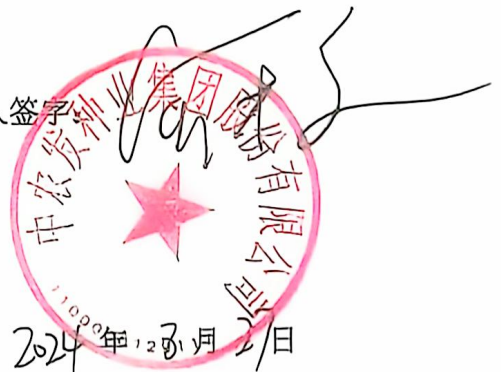
中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因中农发种业集团股份有限公司拟资产转让的需要，特委托贵公司对该行为涉及的中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼于评估基准日2024年07月31日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、我们所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示。
- 三、我们所提供的委估资产资料客观、真实、完整、合理。
- 四、纳入资产评估范围的资产与行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏。
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整。
- 七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 八、我们所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人法定代表人签字

(单位公章)



产权持有人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因中农发种业集团股份有限公司拟资产转让的需要，特委托贵公司对该行为涉及的中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼于评估基准日2024年07月31日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。

二、我们所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示。

三、我们所提供的委估资产资料客观、真实、完整、合理。

四、纳入资产评估范围的资产与行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏。

五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整。

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

八、我们所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

产权持有人负责人签字：

（单位公章）



2024年7月27日

编号： 000000 20170704 09360

企业产权登记表

企业名称	中农发种业集团股份有限公司			
国家出资企业	中国农业发展集团有限公司	企业级次	3级	
注册地点	北京市-西城区	注册日期	1999-08-13	
注册资本(万元)	108,219.8663	组织形式	股份有限公司(上市)	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	其他流通股股东	67,423.0543	67,423.0543	62.31
2	中国农垦(集团)总公司	25,025	25,025	23.12
3	中国农业发展集团有限公司	15,771.812	15,771.812	14.57
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计	*****	108,219.8663	108,219.8663	100

经办人： 黄穆清



备注：

1. 本表是出资人在发放时点对所投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等资料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本表而转移相关各方的责任

账面值与评估值差异较大的原因说明

委估资产账面价值为 264.43 万元，评估价值为 2,570.40 万元，评估增值 2,305.97 万元，增值率为 872.07%，具体原因如下：

其一是由于企业取得该房地产时间为 1995 年，从 2000 年以后国内房地产有非常快速的发展，因此导致价格有较大幅度的增加；其二是账面价值是经企业计提折旧后的金额，该金额原值本身并不高，经过折旧后导致其与现有市场价值差异较大，因此导致评估有较大幅度的增值。

资产评估师承诺函

中农发种业集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟资产转让事宜所涉及的中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司位于昌平区小汤山镇常兴庄村南2号楼，以2024年7月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

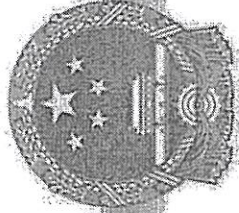
资产评估师：



资产评估师：



二〇二四年九月二十八日



统一社会信用代码

9111010267820666X7

营业执照



扫描市场主体身份信息
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

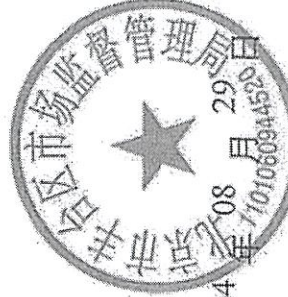
(副本) (4-1)



名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘建平
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 500万元
成立日期 2008年08月06日
住所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼-4至45层101内15层2180C室

登记机关



2024年08月29日
11010609A45200

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

此件与原件相符，再次复印无效
仅供使用

北京市财政局

京财资评备〔2024〕0160号

变更备案公告



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及
有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估
行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案
的相关信息如下：



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（资
产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：
11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：0836000281）、张晓
君、李军（资产评估师证书编号：45160007）、冯光灿（资产评
估师证书编号：14000180）、王荣（资产评估师证书编号：
22040069）、席想玲（资产评估师证书编号：13080119）、陈峰
（资产评估师证书编号：36000272）、周霖（资产评估师证书编
号：33001001）、饶燕（资产评估师证书编号：43000352、李彦
涛（资产评估师证书编号：41000851）、徐烈贞（资产评估师证
书编号：39070006）、代大泉（资产评估师证书编号：37170014）、

郭叶黎(资产评估师证书编号: 47190006)、赖萍(矿业权评估师证书编号: 362022001932)、杨鑫(矿业权评估师证书编号: 632022004347)、梁取(矿业权评估师证书编号: 452022003628), 变更为黄世新(资产评估师证书编号: 11001606)、刘建平(资产评估师证书编号: 11001615)、胡梅根(资产评估师证书编号: 36000281)、张晓君、李军(资产评估师证书编号: 45160007)、冯光灿(资产评估师证书编号: 14000180)、王荣(资产评估师证书编号: 22040069)、席想玲(资产评估师证书编号: 13080119)、陈峰(资产评估师证书编号: 36000272)、尉霖(资产评估师证书编号: 33001001)、饶燕(资产评估师证书编号: 43000352)、李彦涛(资产评估师证书编号: 41000851)、徐烈贞(资产评估师证书编号: 39070006)、代大泉(资产评估师证书编号: 37170014)、魏冬冬(资产评估师证书编号: 45190003)、黄思聪(矿业权评估师证书编号: 332023000968)、王顺航(矿业权评估师证书编号: 412022002917)、胡宝兆(矿业权评估师证书编号: 622022004818)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 11020166

设立备案机关: 北京市财政局

设立公函编号: 京财协[2001]1429号

设立公函日期: 2001年08月07日



扫码查看详细信息

机构名称: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

统一社会信用代码: 9111010267820666X7

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 刘建平

注册资本: 500.00 万元

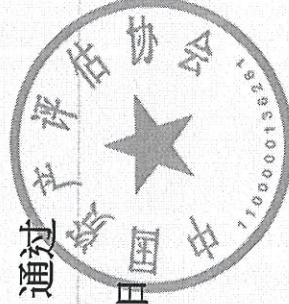
办公场所: 北京市丰台区丽泽 SOHO 南塔 18 层 1801

成立日期: 2008 年 08 月 06 日

资产评估师数: 32 人

年检信息: 通过

有效期: 2025 年 04 月 30 日





中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：14230068

会员姓名：石俊杰

证件号码：142625*****9



所在机构：中铭国际资产评估(北京)有限责任
公司山西分公司



年检情况：通过 (2024-04-23)

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

石俊杰



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 11210155

会员姓名: 纪鹏龙

证件号码: 140624*****1



所在机构: 中铭国际资产评估(北京)有限责任
公司山西分公司



年检情况: 通过 (2024-04-23)

职业资格: 资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

纪鹏龙



(有效期至 2025-04-30 日止)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年7月31日

表1

产权持有人名称：中农发种业集团股份有限公司北京农牧分公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增值额	增值率%
	A	B			
1 流动资产	-	-	-	-	-
2 非流动资产	264.43	2,570.40	2,305.97	872.07	872.07
3 其中：债权投资					
4 其他债权投资					
5 长期应收款					
6 长期股权投资					
7 其他权益工具投资					
8 其他非流金融资产					
9 投资性房地产					
10 固定资产	264.43	2,570.40	2,305.97	872.07	872.07
11 在建工程					
12 生产性生物资产					
13 油气资产					
14 使用权资产					
15 无形资产					
16 开发支出					
17 商誉					
18 长期待摊费用					
19 递延所得税资产					
20 其他非流动资产					
21 资产总计	264.43	2,570.40	2,305.97	872.07	872.07
22 流动负债	-	-	-	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-	-
24 负债合计	-	-	-	-	-
25 净资产	264.43	2,570.40	2,305.97	872.07	872.07



项目负责人：纪鹏龙
签字资产评估师：纪鹏龙、石俊杰

评估机构：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
法定代表人：刘建平

单位名称：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

**注册地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼-4 至
45 层 101 内 15 层 2180C 室**

**办公地址：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼-4 至
45 层 101 内 15 层 2180C 室**

邮编：100073

邮箱：zmgjcpv@163.com

电话：010-51398654

网址：www.zmgjcpv.com